

# Inbjudan till markanvisningstävling

För Ingelstad 3:36 m.fl. vid Kanslivägen, Västra Ingelstad,  
Vellinge kommun.



# Inledning

Vellinge kommun bjuder in till markanvisningstävling för byggrätter på fastigheterna: Vellinge 3:36 och 3:106 i Västra Ingelstad.

Västra Ingelstad är en viktig utvecklingsort och marknadsförs som Sveriges mest centrala landsbygd, mycket tack vare pågatågstationen som öppnades 2015.

Området som markanvisas ligger inom detaljplanen för "Ingelstad 3:36 m.fl., vid Kanslivägen, Västra Ingelstad" och omfattar cirka 4 900 kvadratmeter som kan bebyggas med bostäder, handel och centrumverksamhet i bottenplan mot Stationsvägen. Markanvisningsområdet är beläget i Västra Ingelstad vid Kanslivägen. Markanvisningsområdet är en förtätning av befintlig bystruktur.

## Orienteringskarta Vellinge kommun





## Västra Ingelstad - byn vid landsvägen

Västra Ingelstad ligger i söderslättsområdet, som är ett låglänt odlingslandskap och som domineras av ett öppet storskaligt åkerlandskap. Bebyggelse och skog utgör endast några procent av hela söderslättsområdet. Söderslätt har en lång jordbrukskontinuitet och det stadgade åkerlandskapet är tämligen unikt i Sverige.

Ortnamnet Ingelstad pekar på att byn har förmedeltida ursprung. Boplatser som är från omkring stenåldern har funnits i närområdet. På 1100-talet byggdes en romansk kyrka i sydöstra delen av byn, varav delar fortfarande finns kvar i den nuvarande kyrkobyggnaden.

I december 2015 invigdes Västra Ingelstads pågatågsstation. Här når invånarna både Trelleborg och Malmö inom några få minuter. I anslutning till stationen finns pendelparkeringar för både bil och cykel.

Vellinge kommunes Bostadsförsörjningsprogram 2025 pekar ut Västra Ingelstad som en av Vellinge kommuns mest prioriterade utbyggnadsorter. I bymiljöprogrammet för Västra Ingelstad, antagen av kommunstyrelsen 2020-01-14 pekas Stationsparken ut som en prioriterad åtgärd. Inom kort kommer därför byns stationspark göras mer estetiskt vacker och bli en del av Västra Ingelstads stolthet.

Vellinge kommunes Bostadsförsörjningsprogram 2025 pekar ut Västra Ingelstad som en av Vellinge kommuns mest prioriterade utbyggnadsorter.

Vellinge golfklubb ligger 600 meter nordväst om planområdet och i väster finns Trelleborgsbanan. Månstorps förskola, Framtidskompassen och en livsmedelsbutik ligger nära markanvisningsområdet. Västra Ingelstad utvecklas till ett "kärnområde" - den centrala tätorten i öster med en genomtänt kompletterande utbyggnad, inklusive service, bostäder och verksamheter i områden som ligger nära den nya pågatågsstationen.



Miljöbild Västra Ingelstad



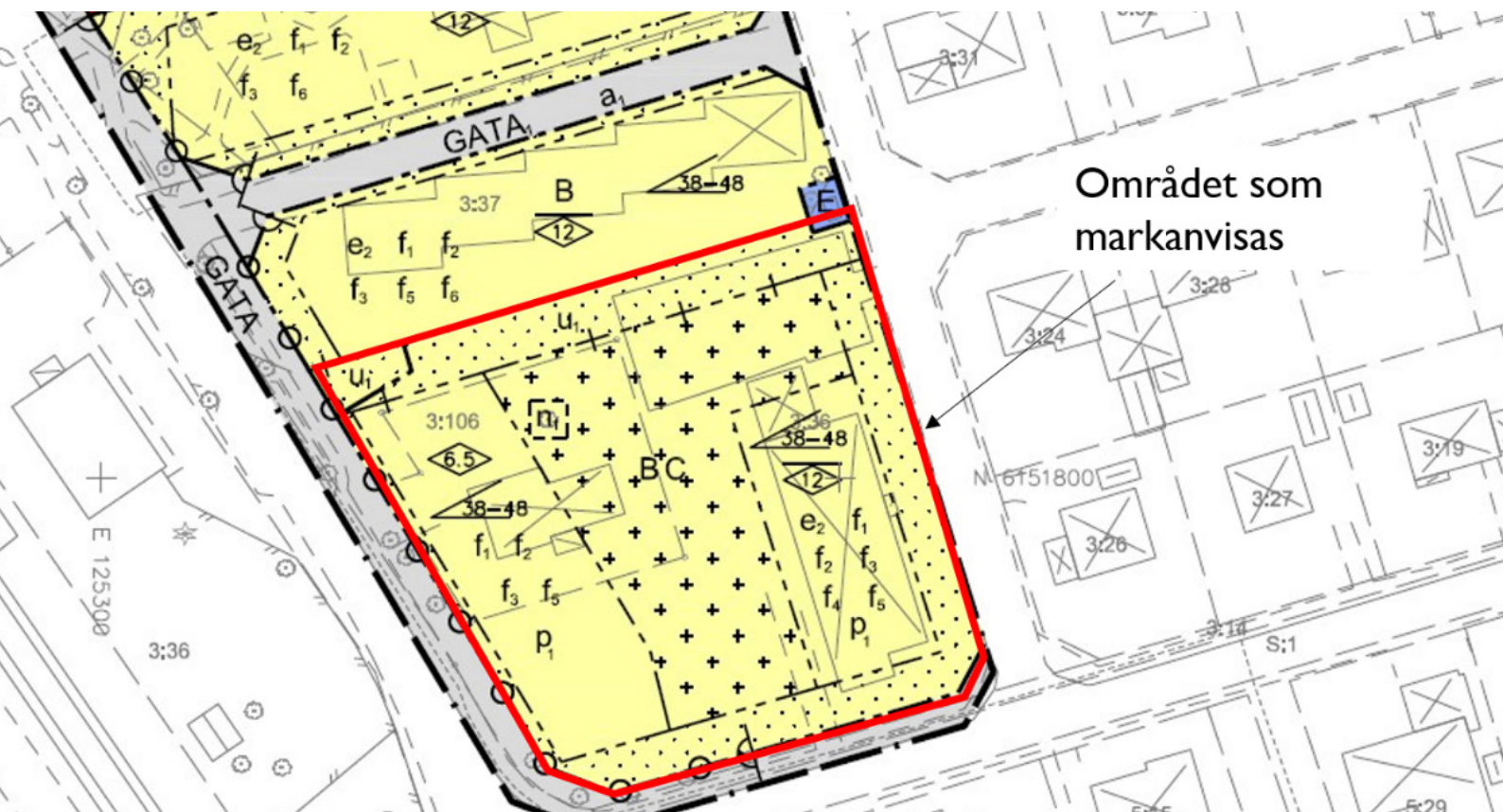
Stationsvägen 11, Västra Ingelstad

# Markanvisningsområdet

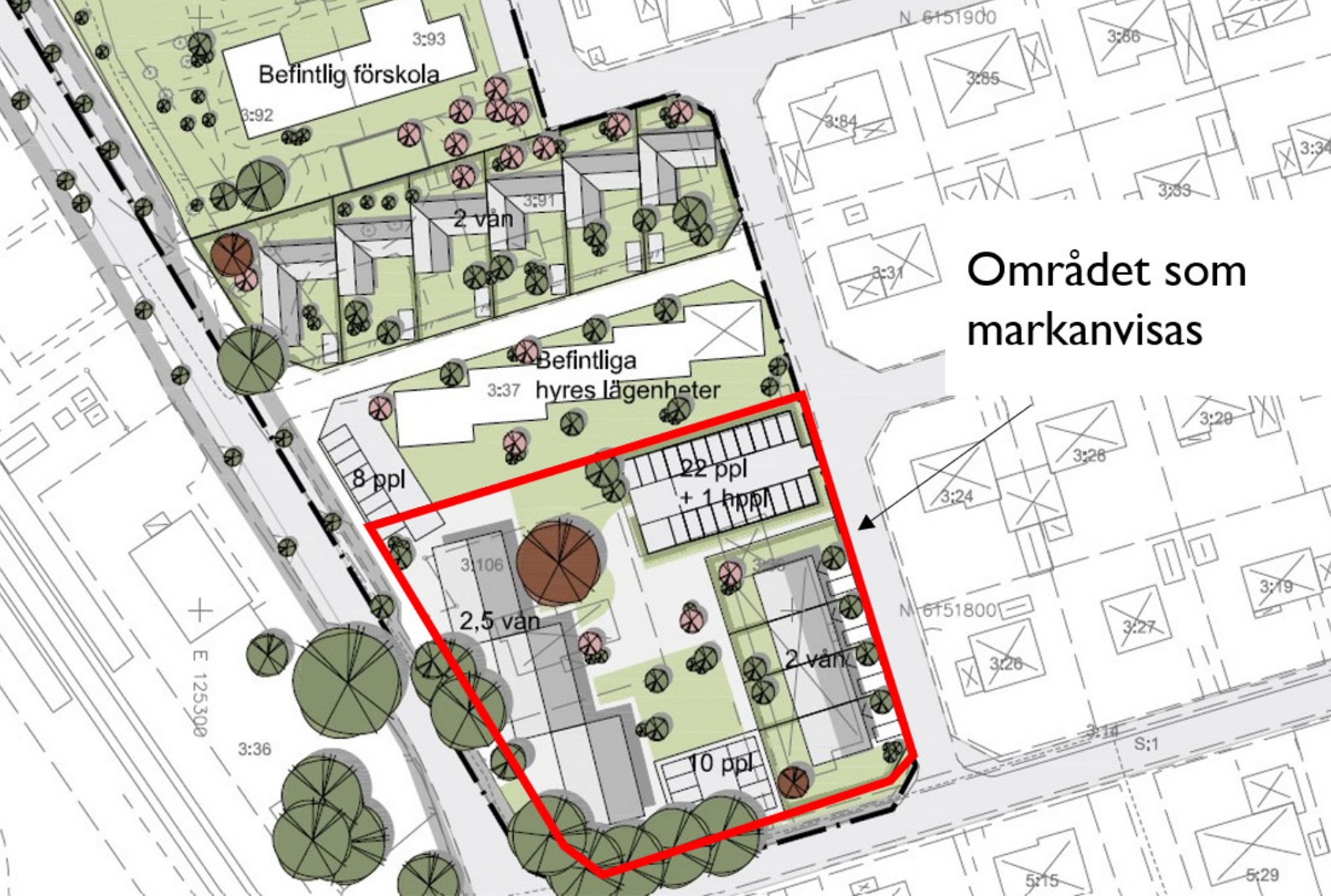
Markanvisningsområdet medger bostäder, handel och centrumverksamhet i bottenplan mot Stationsvägen och Kyrkovägen.

Fastigheterna som är aktuella för markanvisningsområdet: Ingelstad 3:36 och 3:106, det föreslås 10 rad- eller atriumhus och flerbostadshus. Markanvisningsområdets befintliga byggnader kommer att vara rivna vid tillträdet. Den äldre bebyggelsen invid stationen och Kyrkovägen har ett stort kulturhistoriskt värde som god representant för dåtidens skånska tegel- och putsarkitektur. Bebyggelsen karakteriseras av sammansatta volymer, stora fastigheter och lummig vegetation. Bebyggelsen runt Kanslivägen, Mellanvägen och Elbetorpsvägen karakteriseras av mindre volymer, ofta i ett plan. Sadeltak dominerar, dock med lägre takvinkel på den yngre bebyggelsen. Tegel är det dominerande fasadmaterialet.

För att säkerställa att kommande bebyggelse smälter in i omgivningen har utformningsbestämmelser införts i plankartan, gällande husens nockhöjd alternativt byggnadshöjd, takvinkel, takutformning, takform, fasadmateriell och placering av entréerna samt placering av byggnadsvolymer. Formspråk bör reflektera skånska traditioner i nutida tappning. På fastigheten Ingelstad 3:106 finns en grov blodbok som har höga naturvärden och skyddas genom en bestämmelse.



Utdrag ur detaljplan, kvartersmark som omfattas av markanvisningen är markerat med rött.



Området som  
markanvisas

## Förutsättningar för exploateringen

- Byggherren förvärvar kvartersmark för bostäder, handel och centrumverksamhet.
- Byggherren bekostar eventuell flytt och ändring av ledningar och anläggningar som exploateringen medför.
- Marken överläts i befintligt skick.
- Byggherren ansöker själv om olika anslutningar och bekostar anslutningsavgifter.
- Detaljplanens parkeringsnorm ska följas.

## Markanvisningens förfarande

Efter förslagstidens utgång kommer förslagen utvärderas av en arbetsgrupp utsedd av kommunen. Efter utvärdering meddelar kommunen samtliga inkomna intressenter vilket av byggherrars förslag som valts ut för vidare diskussion och förhandling. Slutlig tilldelning sker genom kommunens helhetsbedömning av fördelaktigheten av respektive förslag. Slutligen utses en byggherre för att förvärva marken genom att överlåtelseavtal tecknas. För att byggherren slutligen ska kunna förvärva fastigheten krävs att avtalet tecknas och godkänns av kommunfullmäktige. Vellinge kommun förbehåller sig rätten att göra den marktilldelning som kommunen finner lämplig. För det fall inkomna förslag inte motsvarar kommunens förväntningar kan markanvisningen komma att göras om.

# Utvärdering av inlämnade förslag

De inkomna förslagen utvärderas med avseende på *Pris för marken, Gestaltning och Hållbarhet*. Vid utvärderingen sker bedömning utifrån hur förslagen relaterar till och uppfyller nedan angivna parametrar. Utvärderingen sker genom arbetsgruppens samlade bedömning.

Bedömningen sker enligt följande skala:

Betyg 1: Mycket dåligt, förslaget är behäftat med ett flertal oacceptabla brister.

Betyg 2: Dåligt, förslaget är inte tillräckligt bra för ambitionen med området.

Betyg 3: Godkänt, förslaget är acceptabelt och enligt våra förväntningar.

Betyg 4: Bra, förslaget tillför ett visst mervärde för området.

Betyg 5: Mycket bra, förslaget håller högsta möjliga kvalitet och tillför ett stort mervärde för området.

De förslag som innebär den bästa helhetslösningen går vidare för slutförhandling.

## Gestaltningsskriterier

- Att upplevelsen av att det gröna tänket syns i gestaltningen. Skulle till exempel kunna vara hållbara material som åldras vackert över tid, odlingsbalkonger med mera.
- Förslagen ska innehålla hög omsorg/omtanke om detaljer och fina material som åldras värdigt över tid. bebyggelsen ska till skala och volym vara anpassad till ortens karaktär.

## Hållbarhetskriterier

Vellinge kommun arbetar aktivt och planerar för ett ekologiskt, en ekonomisk och social hållbar framtid. Kommunen har tagit fram ett program för hållbar utveckling och tävlingsbidraget kommer bedömas utifrån det, se bilaga 4.

Exempel på innehåll i programmet, se nedan:

- Hållbar energi- och materialanvändning t.ex. energieffektiva byggnader, hög andel förnybar energi, byggmaterial med liten klimatpåverkan, giftfri boendemiljö, förnybara byggmaterial, visualisering och individuell mätning av el och varmvatten
- Klimatanpassade utemiljöer med bland annat tillräckligt med hårdgjorda ytor som underlättar infiltration av dagvatten och tillvaratagande av regnvatten till bevattning
- Parkeringsytor anläggs med genomsläppligt material
- Ekosystemtjänster
- Gröna tak, gröna fasader
- Boplatser för fåglar och habitat för pollinatörer
- Möjlighet till hållbara resor genom tex: laddstolpar för elfordon, elfordonspool, cykelpool

# Översiktliga avtalsinnehåll

Vinnande exploatör tecknar snarast efter avgjord markanvisningstävling ett markanvisningsavtal med kommunen som ger exploatören en option att köpa marken från kommunen. För försäljningen av marken tecknas ett överlåtelseavtal med följande innehåll:

- Handpenning om 10 procent av köpeskillingen erläggs vid avtalets tecknande, resterande del av köpeskillingen erläggs vid tillträde.
- Anslutningsavgifter för VA betalas enligt kommunens VA-taxa.
- Genomförandetiden är tre år för utbyggnaden i sin helhet i enlighet med av byggherren redovisad illustration från tidpunkten för tillträdet, vid risk för följande viten:

\* 10 procent av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens inlämnade förslag påbörjats ett år efter tillträde.

\* 10 procent av köpeskillingen i vite om inte exploateringen enligt byggherrens illustration färdigställts tre år efter tillträde.

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal är att byggherren har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra projektet inom den angivna projekttiden och klara sina ekonomiska åtaganden.

För att kunna teckna överlåtelseavtal måste byggherren vara beredd att utfärda godtagbar säkerhet för sina ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheten kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet.

## Översiktliga hålltider

Byggherrarnas förslag ska vara kommunen tillhanda senast **2022-09-01, klockan 13.00**.

Kommunen avser utvärdera de inkomna förslagen under september månad och därefter meddela om vilka förslag som går vidare för diskussion/förhandling.

Meddelande om vinnande förslag beräknas kunna lämnas under oktober månad 2022.

Tidsangivelserna ovan är preliminära och kan komma att vara föremål för justering.



# Innehåll i tävlingsförslaget

Förslagshandlingarna ska innehålla följande uppgifter:

1. Vilken typ av bebyggelse byggherren avser uppföra inom, omfattningen av bebyggelsen (antal bostäder/enheter) samt upplåtelseform.
2. Beskrivning kring hur förslaget uppfyller kommunens krav på god gestaltning och hållbarhet samt tidplan för färdigställande.
3. Skisser utvisande tänkt bebyggelse. Materialval ska framgå av skiss/beskrivande text. Fasaden ska beskrivas och illustreras. Följande ska minst ingå i förslagshandlingarna.
  - Situationsplan
  - Planritningar
  - Fasadritningar
  - Landskap (förgård, gård, infart/utfart, parkering)
  - Minst två perspektiv varav en ifrån korsningen Stationsvägen/Kyrkovägen
4. Byggherrens förslag till köpeskilling för marken beräknad pris på BTA.
5. Eventuella referensobjekt som speglar den tänkta bebyggelsen.
6. Genomförandetidplan utvisade byggherrens avsikt beträffande tidpunkt för byggstart och färdigställandetid för bebyggelsen i sin helhet.
7. Byggherrens namn, adress och organisationsnummer.
8. Byggherrens kontaktperson med telefonnummer och e-postadress.

Alla handlingar ska levereras digitalt på ett USB.

# Adressering och märkning

Förslagshandlingarna ska lämnas i två exemplar, varav ett exemplar ska vara ohäftat för kopiering och anonymiserat. Med anonymisering menas att samtliga logotyper, firmanamn, varumärken etc. avlägsnas från handlingarna.

Förslagshandlingarna ska vara kommunen tillhanda senast **2022-09-01, klockan 13.00**.

Kuvertet ska märkas "Förslag markanvisning Ingelstad 3:36 m.fl."

Vellinge kommun

Att: Erik Andersson

235 81 Vellinge

Eventuella frågor ställs lämpligen via email till:

Projektledare:

Erik Andersson

[erik.andersson@vellinge.se](mailto:erik.andersson@vellinge.se)

Planarkitekt:

Rickard Persson

[rickard.persson@vellinge.se](mailto:rickard.persson@vellinge.se)

Bilagor:

Bilaga 1 Detaljplanehandlingar, primärkarta och dwg-fil över området

Bilaga 2 Trafikbullerutredning, ÅF, 2019-01-17, reviderad 2019-12-05

Bilaga 3 Geoteknisk undersökning

Bilaga 4 Program för hållbar utveckling

Bilaga 5 Bymiljöprogram för Västra Ingelstad

Bilaga 6 Ledningskoll

Bilagor finns att tillgå på [www.vellinge.se/markanvisning](http://www.vellinge.se/markanvisning)